

**PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR  
SEBAGAI ALTERNATIF  
DALAM PEMBANGUNAN BANDAR**

**WONG CHIA CHIA**

**PUSAT PENGAJIAN  
PERUMAHAN, BANGUNAN DAN PERANCANGAN  
UNIVERSITI SAINS MALAYSIA**

**2007**

847678

.....

rb  
f HD1390  
W872  
2007

**PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR  
SEBAGAI ALTERNATIF  
DALAM PEMBANGUNAN BANDAR**

oleh

**WONG CHIA CHIA  
P-RM0102/06**

**Tesis diserahkan untuk memenuhi sebahagian keperluan bagi ijazah  
sarjana sains (perancangan)**

**2007**

## PENGAKUAN

Projek penyelidikan ini merupakan hasil daya usaha pelajar yang disampaikan dalam bentuk kajian ilmiah bagi memenuhi sebahagian daripada syarat penganugerahan Ijazah Sarjana Sains Perancangan, Universiti Sains Malaysia. Projek penyelidikan ini merupakan hasil penyelidikan kecuali dinyatakan sumbernya.

Projek penyelidikan ini belum pernah diserahkan dan diterima sepenuhnya atau sebahagian daripadanya bagi memenuhi mana-mana ijazah lain dan pada masa ini belum dikemukakan kepada mana-mana pihak untuk sebarang pengijazahan.

Chinchi

(WONG CHIA CHIA)

30/4/07

Tarikh

**Disahkan oleh :**

(PROFESOR Madya Dr. Alip Rahim)

Tarikh

## Pensyarah

Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan,  
Universiti Sains Malaysia,  
Pulau Pinang  
2007

## **PENGHARGAAN**

Terlebih dahulu, saya ingin mengucapkan ribuan terima kasih kepada Penyelia saya, iaitu Profesor Madya Dr. Alip Rahim yang memberi bimbingan dan nasihat sepanjang penyelidikan ini dijalankan. Cadangan dan sokongan yang diberi oleh beliau telah banyak membantu saya dalam penyelidikan ini. Pada masa yang sama, saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Encik Abdul Ghapar Othman yang selaku Pembaca Kedua bagi penyelidikan ini. Penyelidikan ini tidak akan berjalan dengan lancar tanpa tunjuk ajar daripada mereka. Selain itu, saya ingin merakamkan setinggi-tinggi terima kasih kepada semua pensyarah Perancangan di Pusat Pengajian Perumahan, Bangunan dan Perancangan yang memberi didikan dan bimbingan dalam menjayakan penyelidikan ini.

Saya juga amat berterima kasih kepada ahli keluarga saya, terutamanya ibu bapa saya yang selalu memberi sokongan dalam menjayakan penyelidikan ini. Di samping itu, ucapan terima kasih juga ditujukan kepada rakan-rakan sekelas yang sudi berkongsi idea, memberi bantuan dan sokongan sepanjang penyelidikan ini dijalankan. Selain itu, saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada kawan baik saya, Raymond yang banyak membantu dan memberi sokongan dalam menjayakan penyelidikan ini.

Akhir sekali, saya juga amat berterima kasih kepada para responden yang melibatkan diri dan memberikan kerjasama dalam menjayakan penyelidikan ini. Segala jasa dan budi daripada mereka adalah amat dihargai.

## **ABSTRAK**

Konsep pembangunan kegunaan bercampur semakin popular dijadikan sebagai tema perancangan dan pembangunan pada masa kini selepas kritikan terhadap pengezonan tradisional dalam perancangan. Konsep ini telah menunjukkan keberkesanannya dalam meningkatkan daya hidup bandar-bandar lama di Amerika Syarikat. Justeru, konsep ini sering dikaitkan dengan pembangunan mampan untuk menghasilkan persekitaran yang mesra pengguna dan mesra alam dalam proses pembangunan bandar. Maka, kajian penyelidikan ini bertujuan mengkaji hubungkait antara pembangunan kegunaan bercampur dengan pembangunan bandar.

Pembangunan kegunaan bercampur bermaksud pembangunan yang berteraskan integrasi pelbagai kegunaan dalam sesebuah kawasan supaya memudahkan pergerakan penduduk untuk melakukan aktiviti kehidupan sehariannya. Pembangunan bandar pula membawa maksud peningkatan taraf hidup dan kualiti hidup masyarakat dengan memenuhi keperluan mereka di samping meningkatkan jumlah pendapatan mereka. Oleh itu, kajian terhadap responden pengguna kawasan kegunaan bercampur dijalankan untuk mengetahui pencapaian pembangunan kegunaan bercampur dalam mempengaruhi pembangunan bandar.

Secara kesimpulannya, hasil kajian mendapati pembangunan kegunaan bercampur membantu proses pembangunan bandar. Namun demikian, hasil kajian mendapati keadaan pembangunan kegunaan bercampur di kawasan kajian memerlukan integrasi perumahan untuk memperbaiki kawasan tersebut.

## **ABSTRACT**

Since the criticisms of single-use traditional zoning, mixed use development concept has emerged as a key theme in all kinds of planning and development nowadays. The concept of mixed use development is proven to be enhancing urban vitality in olden American cities. Since then, mixed use forms an integral premise of the paradigms of sustainable development as an urban development process in creating a user-friendly and environmental-friendly environment. Therefore, this research is a study in exploring the relationship between mixed use development and urban development.

Mixed use development is defined as an integrated uses in a development as a means of enable movement of people in getting to their daily activities and basic needs. Whereas, urban development as a means of providing a better quality of life to the community and fulfill their needs as well as raising their income. Surveys on users have been carried out on mixed use development area to study the achievement of the area and its roles as a mixed used area in affecting the urban development process.

As a conclusion, mixed use development is an alternative tool in developing an urban area. However, the results of this research show that the condition of mixed use development in the study area needs an integration of residential as the supportive land use to improve the area.

## SENARAI KANDUNGAN

|                   | <u>MUKA SURAT</u> |
|-------------------|-------------------|
| PENGAKUAN         | i                 |
| PENGAKUAN         | ii                |
| PENGHARGAAN       | iii               |
| ABSTRAK           | iv                |
| ABSTRACT          | v                 |
| SENARAI KANDUNGAN | vi                |
| SENARAI JADUAL    | x                 |
| SENARAI CARTA     | x                 |
| SENARAI GRAF      | x                 |
| SENARAI RAJAH     | xi                |

### **BAB 1 – PENDAHULUAN**

|       |                              |    |
|-------|------------------------------|----|
| 1.1   | LATAR BELAKANG               | 1  |
| 1.2   | PENYATAAN MASALAH            | 5  |
| 1.3   | SOALAN PENYELIDIKAN          | 6  |
| 1.4   | MATLAMAT DAN OBJEKTIF KAJIAN |    |
| 1.4.1 | Matlamat Kajian              | 6  |
| 1.4.2 | Objektif Kajian              | 7  |
| 1.4.3 | Skop Kajian                  | 7  |
| 1.5   | PERINGKAT PENYELIDIKAN       | 8  |
| 1.6   | RUMUSAN                      | 10 |

### **BAB 2 – KAJIAN TEORITIKAL**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 2.1   | SENARIO PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR | 11 |
| 2.2   | DEFINISI                               |    |
| 2.2.1 | Kegunaan Bercampur                     | 12 |
| 2.2.2 | Pembangunan Kegunaan Bercampur         | 14 |
| 2.2.3 | Pembangunan                            | 15 |
| 2.2.4 | Bandar                                 | 16 |



|     |  |    |
|-----|--|----|
| 2.1 | KONSEP PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR                    | 16 |
| 2.4 | IMPLIKASI PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR                 | 20 |
| 2.5 | PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR DAN<br>PEMBANGUNAN BANDAR | 22 |
| 2.6 | RUMUSAN  | 24 |

### **BAB 3 – METODOLOGI PENYELIDIKAN**

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 3.1   | Pengenalan   | 25 |
| 3.2   | Reka Bentuk Penyelidikan                                   | 26 |
| 3.3   | Peringkat Penyediaan, Penerokaan Idea dan Teori            | 27 |
| 3.4   | Peringkat Penentuan Jenis Data dan Maklumat                | 28 |
| 3.4.1 | Pemilihan Kawasan Kajian                                   | 29 |
| 3.4.2 | Data Primer  | 30 |
|       | a) Pengunjung Kawasan Kegunaan Bercampur                   | 31 |
|       | b) Pengusaha / Pekerja dalam Kawasan Kegunaan<br>Bercampur | 31 |
| 3.4.3 | Data Sekunder  | 31 |
| 3.5   | Peringkat Pengutipan dan Pengumpulan Data                  | 32 |
| 3.5.1 | Kaedah Analisis Kandungan                                  | 32 |
| 3.5.2 | Kaedah Pemerhatian   | 33 |
| 3.5.3 | Kaedah Soal Selidik  | 33 |
|       | a) Kaedah Persampelan                                      | 33 |
|       | b) Penyediaan Soalan Borang Soal Selidik                   | 34 |
|       | c) Reka Bentuk Borang Soal Selidik                         | 35 |
| 3.5.4 | Prosedur Pengutipan Data Primer                            | 37 |
| 3.6   | Peringkat Pemprosesan dan Penganalisaan Data               | 39 |
| 3.6.1 | Analisis Deskriptif – <i>Univariate</i>                    | 40 |
| 3.6.2 | Analisis Deskriptif – <i>Bivariate</i>                     | 40 |
| 3.7   | Peringkat Penemuan Kajian dan Kesimpulan                   | 41 |
| 3.8   | Limitasi Kajian  | 41 |
| 3.9   | Rumusan  | 43 |

## **BAB 4 – PEMROSESAN DAN PENGANALISAAN DATA**

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 4.1   | Pengenalan  | 44 |
| 4.2   | Analisis Pandangan Pengunjung                                     | 45 |
| 4.2.1 | Bahagian A: Latar Belakang Responden                              |    |
|       | a) Kategori Umur Responden  | 45 |
|       | b) Jantina Responden  | 46 |
|       | c) Bangsa Responden   | 47 |
|       | d) Tempat Tinggal Responden                                       | 48 |
|       | e) Pekerjaan Responden  | 49 |
| 4.2.2 | BAHAGIAN B: KAREKTOR PENGUNJUNG                                   |    |
|       | a) Kunjungan Responden  | 50 |
|       | b) Kekerapan Kunjungan Responden                                  | 51 |
|       | c) Mod Pengangkutan Responden                                     | 52 |
|       | d) Tujuan Kunjungan Responden                                     | 54 |
| 4.2.3 | BAHAGIAN C: PANDANGAN PENGUNJUNG                                  |    |
|       | a) Pandangan Terhadap Implikasi Pembangunan<br>Kegunaan Bercampur | 57 |
| 4.3   | Analisis Pandangan Pengusaha / Pekerja                            | 59 |
| 4.3.1 | Bahagian A: Latar Belakang Responden                              |    |
|       | a) Kategori Umur Responden  | 59 |
|       | b) Jantina Responden  | 60 |
|       | c) Bangsa Responden   | 61 |
|       | d) Tempat Tinggal Responden                                       | 62 |
|       | e) Mod Pengangkutan Responden                                     | 62 |
|       | f) Jawatan Responden  | 64 |
|       | g) Pendapatan Bulanan Responden                                   | 65 |
| 4.3.2 | BAHAGIAN B: KAREKTOR PERNIAGAAN                                   |    |
|       | a) Hak Milik Perniagaan   | 67 |
|       | b) Bilangan Pekerja Yang Digaji                                   | 68 |
|       | c) Keuntungan Bulanan   | 69 |
| 4.3.3 | BAHAGIAN C: PANDANGAN PENGUSAHA / PEKERJA                         |    |
|       | a) Pandangan Terhadap Implikasi Pembangunan<br>Kegunaan Bercampur | 70 |
| 4.4   | RUMUSAN   | 73 |

## **BAB 5 – KESIMPULAN**

|     |                  |    |
|-----|------------------|----|
| 5.1 | PENGENALAN       | 74 |
| 5.2 | HASIL PENEMUAN   | 74 |
| 5.3 | IMPLIKASI KAJIAN | 79 |
| 5.4 | RUMUSAN          | 81 |

|                    |    |
|--------------------|----|
| <b>BIBLIOGRAFI</b> | 82 |
|--------------------|----|

## **LAMPIRAN**

|  |    |
|--|----|
| LAMPIRAN 1 – BORANG SOAL SELIDIK PENGUNJUNG          | 88 |
| LAMPIRAN 2 – BORANG SOAL SELIDIK PENGUSAHA / PEKERJA | 90 |
| LAMPIRAN 3 – ANALISIS PENGUNJUNG                     | 92 |
| LAMPIRAN 4 – ANALISIS PENGUSAHA / PEKERJA            | 97 |

## **SENARAI JADUAL**

|   | <b><u>MUKA SURAT</u></b> |
|---|--------------------------|
| Jadual 4.1: Kategori Umur Responden yang Bertujuan Berjalan-jalan | 56                       |
| Jadual 4.2: Kategori Umur Responden yang Bertujuan Hiburan        | 56                       |
| Jadual 4.3: Harga Premis Dalam Atrium A, Prangin Mall, 2003-2004  | 58                       |

## **SENARAI CARTA**

|  | <b><u>MUKA SURAT</u></b> |
|--|--------------------------|
| Carta 4.1: Kategori Umur Responden       | 46                       |
| Carta 4.2: Jantina Responden             | 46                       |
| Carta 4.3: Bangsa Responden              | 48                       |
| Carta 4.4: Tempat Tinggal Responden      | 49                       |
| Carta 4.5: Pekerjaan Responden           | 50                       |
| Carta 4.6: Kunjungan Responden           | 50                       |
| Carta 4.7: Kekerapan Kunjungan Responden | 52                       |
| Carta 4.8: Mod Pengangkutan Responden    | 53                       |
| Carta 4.9: Kategori Umur Responden       | 60                       |
| Carta 4.10: Jantina Responden            | 60                       |
| Carta 4.11: Bangsa Responden             | 61                       |
| Carta 4.12: Tempat Tinggal Responden     | 62                       |
| Carta 4.13: Mod Pengangkutan Responden   | 63                       |
| Carta 4.14: Jawatan Responden            | 64                       |
| Carta 4.15: Hak Milik Perniagaan         | 68                       |

## **SENARAI GRAF**

|  | <b><u>MUKA SURAT</u></b> |
|--|--------------------------|
| Graf 4.1: Bilangan Pengunjung Mengikut Jantina dan Kategori Umur               | 47                       |
| Graf 4.2: Tempat Tinggal dan Mod Pengangkutan Pengunjung                       | 54                       |
| Graf 4.3: Tujuan Kunjungan Responden   | 55                       |
| Graf 4.4: Pandangan Responden Tentang Implikasi Pembangunan Kegunaan Bercampur | 58                       |

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Graf 4.5:  | Bilangan Responden Mengikut Jantina dan Kategori Umur                   | 61 |
| Graf 4.6:  | Tempat Tinggal dan Mod Pengangkutan Responden                           | 64 |
| Graf 4.7:  | Jawatan dan Kategori Umur Responden                                     | 65 |
| Graf 4.8:  | Pendapatan Bulanan Responden  | 66 |
| Graf 4.9:  | Pendapatan Bulanan Bagi Responden Pengurus dan Pekerja                  | 67 |
| Graf 4.10: | Bilangan Pekerja  | 69 |
| Graf 4.11: | Keuntungan Bulanan  | 70 |
| Graf 4.12: | Pandangan Responden Tentang Implikasi Pembangunan<br>Kegunaan Bercampur | 72 |

## **SENARAI RAJAH**

---

|            |   |                          |
|------------|---|--------------------------|
|            |   | <b><u>MUKA SURAT</u></b> |
| Rajah 1.1: | Proses Kerja Penyelidikan.                                      | 9                        |
| Rajah 2.1: | Elemen Dalam Konsep Pembangunan Kegunaan Bercampur<br>Yang Asal | 18                       |
| Rajah 3.1: | Peringkat Kerja Penyelidikan.                                   | 27                       |
| Rajah 3.2: | Kawasan Sekitar KOMTAR Sebagai Kawasan Kajian                   | 30                       |

**BAB 1**

# **PENDAHULUAN**

## 1.0 PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

Tanpa disedari, pembangunan kegunaan bercampur telahpun wujud secara tidak formal sejak dahulu lagi. Pada zaman dahulu, kebanyakan orang ramai berjalan kaki untuk sampai ke suatu destinasi. Memandangkan berjalan kaki merupakan mod pengangkutan yang utama pada ketika itu, maka perletakan guna tanah yang berdekatan antara satu sama lain adalah perlu untuk memudahkan pergerakan penduduk. Menurut Catherine Slessor (2003)<sup>1</sup>, kegunaan bercampur bukanlah sesuatu yang baru dalam perubahan evolusi sesebuah bandar. Pada asasnya, kegunaan bercampur telahpun wujud dalam peninggalan manusia sejak zaman Roman, tetapi konsep ini lebih dikenali dan diaplikasi sebagai tema pembangunan untuk era moden pada masa kini.

Namun demikian, pembangunan kegunaan bercampur tidak mendapat sambutan yang baik apabila memasuki zaman perindustrian yang wujudnya kilang–kilang pembuatan dan perindustrian yang banyak. Kilang–kilang industri ini telah menyebabkan berlakunya isu pencemaran yang teruk kepada kawasan persekitarannya, seperti pelepasan asap–asap tercemar ke ruang udara serta bunyi yang bising sehingga penduduk tempatan berasa tidak senang hati dan tidak mahu kediaman mereka berdekatan dengan kawasan perindustrian. Keadaan sedemikian telah menggalakkan pengezonan *Euclidian*, iaitu pemisahan guna tanah tertentu demi menjaga kebaikan dan kebajikan penduduk pada masa tersebut.<sup>2</sup> Pengezonan tradisional ini bertujuan untuk mengelakkan penduduk daripada tinggal di kawasan perindustrian yang

---

<sup>1</sup> Catherine Slessor. (2003). The Joy Of Mix. *The Architectural Review*. London: Sep 2003. Vol. 214, Iss. 1279, ms 46 – 47 (dipetik pada 20/8/06)  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=425508701&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

<sup>2</sup> *Mixed-use development*. Wikipedia, the free encyclopedia (dipetik pada 20/8/06)  
[http://en.wikipedia.org/wiki/Mixed-use\\_development](http://en.wikipedia.org/wiki/Mixed-use_development)

tercemar. Maka, wujudlah kawasan yang dizonkan untuk kegunaan perumahan, komersil, perindustrian dan sebagainya untuk tujuan pemisahan guna tanah tersebut.

Pada awal abad ke-20 iaitu sekitar tahun 1920-an, konsep pengezonan merupakan satu strategi dalam usaha memisahkan kategori guna tanah memandangkan guna tanah perindustrian adalah tidak bersesuaian untuk diletak berhampiran dengan kawasan perumahan. Pada awal perancangan, pengezonan yang diaplikasikan dengan menerapkan jarak pemisahan tertentu dan zon penampakan antara guna tanah adalah untuk menjaga keselamatan dan keselesaan penduduk. Oleh itu, kebanyakan bandar di Amerika Utara memulakan perancangan memisahkan guna tanah dengan mewujudkan bandar-bandar yang memainkan peranan atau fungsi tertentu sahaja.

Pada pertengahan abad tersebut, perubahan mod pengangkutan yang lebih menuju ke arah pengangkutan bermotor serta pengembangan sektor ekonomi telah mengubah bandar-bandar di Amerika Utara (Jill Grant, 2002).<sup>3</sup> Bandar yang mempunyai kegunaan tertentu (*single zoning*) sahaja telah didakwa mulai mundur dan menjadi bandar 'mati' selepas waktu pejabat. Ini telah berlaku kerana orang ramai terlalu bergantung kepada pengangkutan bermotor memandangkan jarak antara suatu destinasi dengan suatu destinasi yang lain adalah jauh. Senario ini seterusnya mengakibatkan bandar-bandar tersebut mengalami masalah kesesakan, pencemaran serta keadaan bandar yang semakin merosot dari segi kualiti persekitarannya. Kebanyakan pusat bandar yang mengalami kemerosotan telah menggalakkan berlakunya pertumbuhan bandar baru di pinggir pusat bandar tersebut. Maka, pihak kerajaan mulai melaksanakan usaha perancangannya dengan menerapkan reka bentuk yang berkonsepkan pembaharuan bandar (*urban renewal*), iaitu menerapkan

---

<sup>3</sup> Jill Grant. (2002). Mixed Use In Theory and Practice: Canadian Experience With Implementing A Planning Principle. American Planning Association. *Journal Of The American Planning Association*. Chicago: Winter. Vol. 68, Iss. 1, ms 71 – 84  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=105484621&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>



konsep kegunaan bercampur untuk menjana daya hidup bandar yang mengalami isu kemerosotan tersebut.

Sehubungan itu, konsep pengezonan satu kegunaan sahaja untuk sesebuah kawasan juga mulai menerima kritikan apabila terdapat kesedaran terhadap persekitaran yang mapan dan reka bentuk bandar yang berkualiti (Alan Rowley, 1996).<sup>4</sup> Keadaan sedemikian menggalakkan lagi penggunaan konsep kegunaan bercampur untuk mewujudkan persekitaran yang berdekatan antara satu sama lain supaya mengurangkan pergantungan kepada kenderaan bermotor. Maka, keadaan daya hidup bandar lama yang didakwa merosot dapat dijanakan semula dan seterusnya meningkatkan kualiti persekitaran bandar tersebut. Pada akhir abad ke-20, perancangan bandar tradisional telah berubah ke arah perancangan moden, iaitu falsafah perancangan telah berubah dari pengezonan tradisional ke pembangunan kegunaan bercampur. Perancang bandar mulai mendapati bahawa pelaksanaan konsep kegunaan bercampur akan meningkatkan keberkesanan dan kemapanan sesebuah bandar.

Jane Jacobs (1961)<sup>5</sup> dalam bukunya yang bertajuk "*Death and Life of Great American Cities*" telah menegaskan bahawa percampuran pelbagai kegunaan tanah yang sesuai akan mewujudkan kejiranan yang sihat dan berjaya. Prinsip yang umum ini amat diperlukan bagi setiap bandar untuk menghasilkan kegunaan yang saling menyokong antara satu sama lain, sama ada dari segi ekonomi mahupun sosial.

---

<sup>4</sup> Alan Rowley. (1996). *Mixed Use Development : Concept and Realities*. University of Reading. [http://www.rics.org/Property/Propertydevelopment/Strategicpropertydevelopment/mixed\\_use\\_developmen t\\_19960101.html](http://www.rics.org/Property/Propertydevelopment/Strategicpropertydevelopment/mixed_use_developmen t_19960101.html)

<sup>5</sup> Jane Jacobs. (1961). *The Death And Life Of Great American Cities*. New York: Random House Inc. ms 14

Pada akhir 1960–an, perancang bandar melihat perancangan keajiranan dan kegunaan bercampur sebagai satu strategi pembangunan yang sesuai untuk pusat bandar (Jill Grant, 2002).<sup>6</sup> Bandar–bandar zaman perindustrian yang mengalami kemerosotan mulai diperbaharui dan dibangunkan semula dengan mengaplikasikan konsep kegunaan bercampur supaya mengembalikan keseimbangan kualiti persekitarannya serta daya hidup bandar tersebut. Pada masa kini, kegunaan bercampur telah diterima oleh orang ramai sebagai sebahagian daripada strategi ke arah pembangunan mapan<sup>7</sup> serta merupakan satu teori untuk pembentukan ruang bandar yang baik, dengan objektifnya iaitu pencapaian ekonomi yang pesat membangun, keseimbangan sosial dan persekitaran yang berkualiti. Pada masa yang sama, kegunaan bercampur turut membentuk satu kenyataan yang dijadikan sebagai asas penaaakulan bagi model pembangunan mapan dan perbandaran yang semakin popular pada masa kini (Jill Grant, 2002).<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Jill Grant. (2002). Mixed Use In Theory and Practice: Canadian Experience With Implementing A Planning Principle. American Planning Association. *Journal Of The American Planning Association*. Chicago: Winter. Vol. 68, Iss. 1, ms 71 – 84

<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=105484621&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

<sup>7</sup> Pembangunan yang memenuhi keperluan pada masa kini tanpa mengenyepikan keupayaan generasi akan datang untuk memenuhi keperluan mereka kelak. Ini bermakna pembangunan yang dijalankan pada masa kini juga akan mengambil kira keperluan generasi akan datang supaya mereka juga berpeluang menikmati kemudahan perkhidmatan tersebut. – dipetik daripada Mixed-use Urban Sustainable Development Through Public-Private Partnerships oleh Steve Surprenant (2006).

[http://ncppp.org/resources/papers/surprenant\\_development.pdf](http://ncppp.org/resources/papers/surprenant_development.pdf)

<sup>8</sup> Jill Grant. (2002). Mixed Use In Theory and Practice: Canadian Experience With Implementing A Planning Principle. American Planning Association. *Journal Of The American Planning Association*. Chicago: Winter. Vol. 68, Iss. 1, ms 71 – 84

<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=105484621&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

## 1.2 PENYATAAN MASALAH

Pembangunan kegunaan bercampur telah digariskan pada tahun 1960-an yang bertujuan untuk menghidupkan semula kawasan bandar yang “mati” dan merosot. Pada hakikatnya, banyak contoh di luar negara terutamanya bandar-bandar di Amerika Utara yang membangun semula akibat daripada konsep pembangunan kegunaan bercampur yang diterapkan ke atas pusat bandar tersebut. Sebagai contoh, bandar Toronto, Kanada yang berjaya membangun semula.

***“Namun demikian, sejauh manakah kejayaan dan pencapaiannya dalam mempengaruhi pembangunan sesebuah kawasan tersebut?”***

Pernyataan ini juga disokong oleh Jill Grant (2002). Menurut beliau, percampuran dari segi kegunaan tanah merupakan satu keperluan dan prinsip kegunaan tanah yang asas tetapi tidak memadai untuk membentuk bandar dan persekitaran yang baik. Walaupun konsep kegunaan bercampur telah membangunkan semula kawasan pusat bandar yang mengalami kemerosotan dan menambahkan dimensi baru kepada projek-projek pembangunan mega tetapi bukan semua penduduk bandar mendapat kebaikan daripada perubahan tersebut.

### **1.3 SOALAN PENYELIDIKAN**

Menurut Jane Jacobs (1961)<sup>9</sup>, penerapan kombinasi kegunaan tanah yang pelbagai merupakan satu fenomena yang diperlukan untuk memahami keadaan bandar dan bukannya melalui pemisahan kegunaan tanah. Melalui dakwaan tersebut, beberapa soalan penyelidikan telah digariskan untuk menjalankan kajian penyelidikan ini, iaitu: -

- 1. Adakah pembangunan kegunaan bercampur akan mempengaruhi pembangunan bandar?**
- 2. Adakah konsep pembangunan kegunaan bercampur merupakan satu keperluan bagi pembangunan bandar?**

### **1.4 MATLAMAT DAN OBJEKTIF KAJIAN**

#### **1.4.1 MATLAMAT KAJIAN**

Mengkaji sejauh mana pembangunan kegunaan bercampur mempengaruhi pembangunan bandar. Kajian ini dapat dijadikan sebagai satu panduan bagi membantu para perancang bandar dalam perancangan pembangunan bandar supaya menghasilkan persekitaran bandar yang selesa untuk memenuhi keperluan para penggunanya.

---

<sup>9</sup> Jane Jacobs. (1961). *The Death And Life Of Great American Cities*. New York: Random House Inc. ms 144

#### 1.4.2 OBJEKTIF KAJIAN

Objektif kajian telah ditentukan untuk memandu dan membimbing pengkaji dalam menjalankan penyelidikan iaitu: -

- Memahami teori dan konsep pembangunan kegunaan bercampur.
- Mengkaji hubungkait antara pembangunan kegunaan bercampur dengan pembangunan bandar.

#### 1.4.3 SKOP KAJIAN

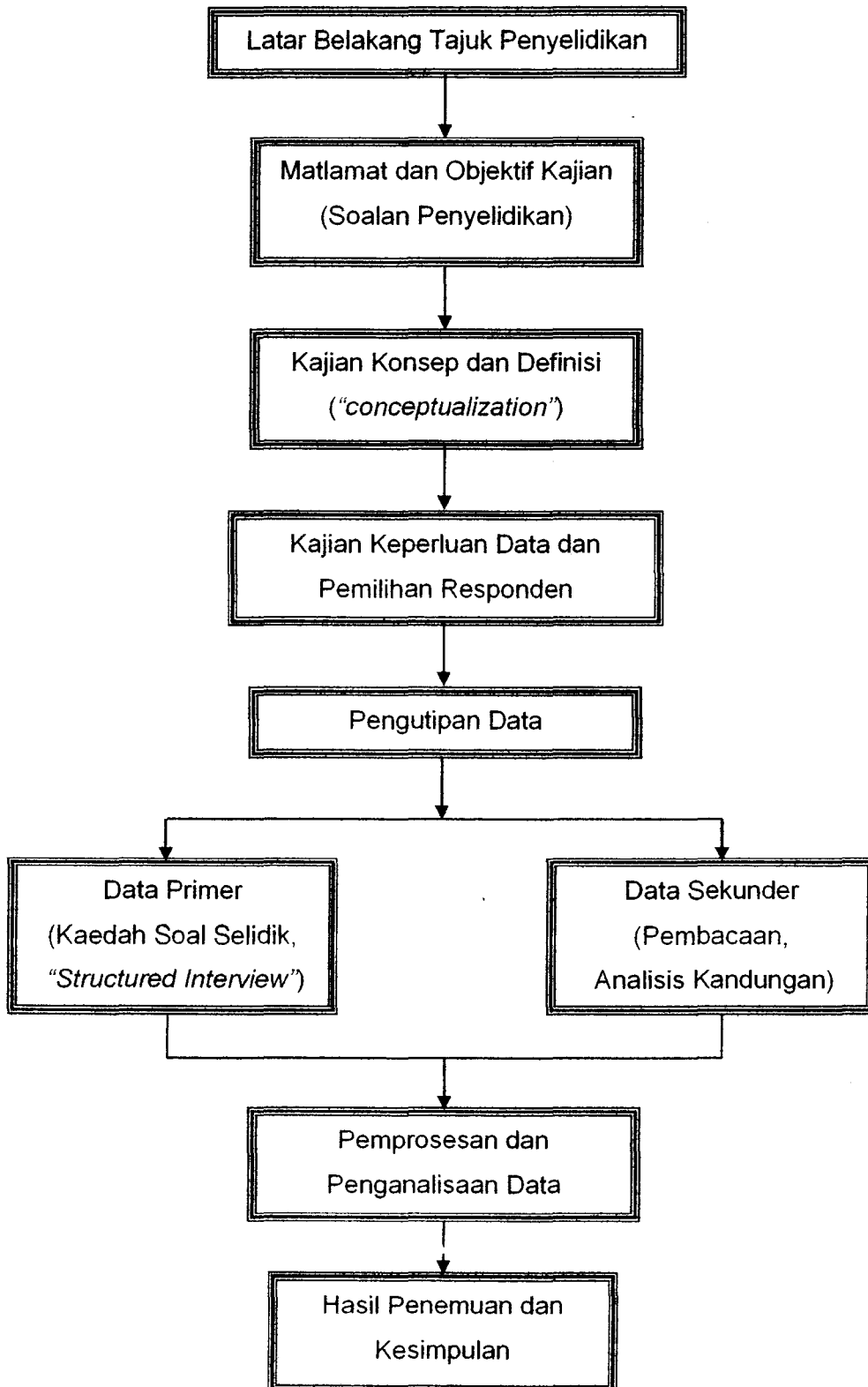
Beberapa skop kajian turut ditentukan supaya pengkaji boleh menumpukan kepada aspek yang ingin dikaji iaitu: -

- Penyelidikan ini akan ditumpukan pada kajian kes, iaitu kawasan pusat bandar George Town, Pulau Pinang di sekitar KOMTAR. Kawasan kajian ini dipilih kerana mempunyai ciri-ciri yang memenuhi kriteria konsep kegunaan bercampur, iaitu mempunyai pusat membeli-belah (Prangin Mall dan kompleks membeli-belah KOMTAR), pejabat kerajaan dan swasta, perhotelan (Hotel Traders), komersil dan perumahan (rumah kedai traditional di sekitar).
- Pada masa yang sama, kesan pembangunan kegunaan bercampur dari aspek teori dan praktikal juga akan diambil kira dalam penyelidikan ini.
- Pendapat para pengguna, iaitu pengunjung dan pengusaha di kawasan kajian akan diambil kira untuk mengetahui sejauh mana pencapaiannya dalam mempengaruhi pembangunan bandar.

## **1.5 PERINGKAT PENYELIDIKAN**

Projek penyelidikan ini akan dibahagikan kepada beberapa peringkat bagi tujuan memantau dan melancarkan proses kajian penyelidikan ini. Latar belakang untuk tajuk penyelidikan ini akan ditinjau melalui bahan-bahan bacaan seperti buku-buku ilmiah, majalah, artikel dan sebagainya untuk memahami tentang asal usul konsep pembangunan kegunaan bercampur. Ini seterusnya diikuti dengan penentuan matlamat dan objektif kajian untuk membantu mereka bentuk projek penyelidikan yang akan dijalankan.

Kajian terhadap konsep dan definisi yang berkaitan dengan tajuk penyelidikan akan dijalankan supaya penyelidik lebih memahami tajuk penyelidikan dan seterusnya membantu penyelidik dalam peringkat pengumpulan data. Melalui pembacaan dan pemahaman tersebut, penyelidik dapat mengetahui jenis data dan maklumat yang perlu dikumpul untuk dianalisa bagi mengkaji tajuk penyelidikannya. Hasil penemuan daripada analisa data tersebut akan membantu penyelidik membuat rumusan dan penilaian terhadap tajuk penyelidikannya. Secara keseluruhannya, peringkat-peringkat penyelidikan telah ditunjukkan dalam rajah seperti di bawah. Metodologi kajian akan diterangkan dengan lebih terperinci dalam Bab 3.



Rajah 1.1 : Proses Kerja Penyelidikan

## 1.6 RUMUSAN

Secara ringkasnya, projek penyelidikan ini akan dibincangkan dalam kategori lima bab. Bab 1 akan menjelaskan latar belakang bagi perkembangan konsep pembangunan kegunaan bercampur serta kritikan terhadap amalan pengezonan tradisional. Di samping itu, soalan penyelidikan, matlamat, objektif dan skop kajian serta peringkat kajian bagi projek penyelidikan juga akan dijelaskan dalam bab ini.

Bab 2 akan menjelaskan dengan lebih mendalam tentang konsep pembangunan kegunaan bercampur secara teoritikal, iaitu dari segi definisi, ciri-ciri, potensi serta implikasinya. Kesan-kesan pembangunan kegunaan bercampur juga akan diterangkan. Selain itu, definisi pembangunan bandar serta hubungannya dengan pembangunan kegunaan bercampur akan dikaitkan.

Untuk Bab 3, metodologi kajian seperti kaedah pengumpulan data serta pemilihan responden dan analisis data akan diterangkan secara terperinci. Selain itu, data-data yang diperlukan untuk melancarkan kajian penyelidikan juga akan diterangkan. Di samping itu, limitasi kajian yang dihadapi oleh pengkaji juga akan dibincangkan di akhir bab ini.

Bab 4 pula akan menjelaskan dan membincangkan hasil penemuan penyelidikan, iaitu hasil ataupun data yang diperolehi daripada pemerhatian dan juga soal selidik. Pencapaian kawasan tersebut melalui pembangunan kegunaan bercampur akan dikaitkan dengan keadaan semasa serta data yang diperolehi daripada responden. Pada akhirnya, Bab 5 akan menerangkan implikasi kajian, hasil serta kesimpulan kajian penyelidikan dan penutup untuk projek penyelidikan.



**BAB 2**

# **KAJIAN TEORITIKAL**

## **2.0 KAJIAN TEORITIKAL**

### **2.1 SENARIO PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR**

Dewasa ini, pembangunan kegunaan bercampur telahpun diterima dengan baiknya dan digalakkan oleh para perancang bandar serta golongan terdidik memandangkan pembangunan kegunaan bercampur merupakan salah satu strategi ke arah pembangunan mapan. Kritikan ke atas pembangunan pengezonan tradisional yang menyebabkan kemerosotan bandar dan masalah alam sekitar pada pertengahan abad ke-20 telah membawa kepada kemunculan konsep pembangunan kegunaan bercampur sebagai strategi untuk membangunkan semula kawasan pusat bandar yang kian merosot serta bagi kawasan pembangunan yang baru. Kritikan Jane Jacobs pada tahun 1961 telah mulai memberi kesedaran kepada orang ramai dan para perancang bandar tentang kepentingan pembangunan kegunaan bercampur dalam pembangunan bandar untuk mewujudkan persekitaran yang sihat dan aktif sepanjang masa. Justeru, banyak pusat bandar yang mengalami kemerosotan mulai diperbaharui dan dibangunkan semula dengan mengaplikasikan konsep pembangunan kegunaan bercampur. Kejayaan beberapa bandar dalam membangunkan semula dan mewujudkan persekitaran yang selesa seperti Toronto, Kanada telah menunjukkan kebenaran kritikan Jane Jacobs dan kepentingan konsep pembangunan kegunaan bercampur yang semakin terserlah.<sup>10</sup> Kejayaan konsep pembangunan kegunaan bercampur telahpun menunjukkan pengaruhnya untuk membangunkan sesebuah kawasan. Oleh itu, konsep pembangunan kegunaan bercampur semakin diterapkan dalam projek pembangunan untuk mewujudkan persekitaran yang selesa, mesra penduduk dan mengurangkan masalah alam sekitar.

---

<sup>10</sup>Jill Grant. (2002). Mixed Use In Theory and Practice: Canadian Experience With Implementing A Planning Principle. American Planning Association. *Journal Of The American Planning Association*. Chicago: Winter. Vol. 68, Iss. 1, ms 71 – 84  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=105484621&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

## 2.2 DEFINISI

### 2.2.1 KEGUNAAN BERCAMPUR

Menurut *City of Seatac Ordinance* (2006)<sup>11</sup>, “kegunaan bercampur” merujuk kepada kombinasi komersil, perkhidmatan, pejabat dan perumahan dalam satu bangunan ataupun dalam satu tapak yang sama. Kegunaan bercampur boleh dibahagikan kepada tiga jenis pembangunan, iaitu: -

- a) Pelbagai kegunaan yang berlainan boleh dibangunkan secara menegak dalam satu struktur bangunan dengan bahagian atas bangunan merupakan kegunaan bagi perumahan dan pejabat, manakala bahagian bawah bangunan merupakan kegunaan bagi komersil dan perkhidmatan.
- b) Kegunaan bercampur juga boleh dibangunkan secara mendatar dalam satu struktur bangunan dengan kegunaan komersil, pejabat dan perkhidmatan pada bahagian depan bangunan yang menghadap jalan awam dan berserta perumahan di bahagian belakang bangunan tersebut.
- c) Di samping itu, kegunaan bercampur juga boleh dibangunkan dalam dua atau lebih struktur bangunan dalam satu tapak dengan kegunaan komersil dan perkhidmatan dalam bangunan masing-masing menghadap jalan awam sementara perumahan dan pejabat dalam bangunan berlainan dalam tapak tersebut.

---

<sup>11</sup> *City Of Seatac Ordinance* (dipetik pada 20/8/06)  
<http://www.ci.seatac.wa.us/mcode/smc153561000.htm>

Menurut Steve Surprenant (2006)<sup>12</sup>, “kegunaan bercampur” didefinisikan sebagai kombinasi beberapa kegunaan sama ada dalam satu struktur bangunan ataupun satu kawasan dalam kejiranan. Kombinasi tersebut mewujudkan pelbagai aktiviti kehidupan seharian (tempat tinggal, bekerja, membeli-belah dan rekreasi) yang berdekatan antara satu sama lain (terutamanya bagi perjalanan berjalan kaki) untuk penduduk di kawasan tersebut. Kegunaan bercampur dapat merapatkan penduduk dengan kegunaan lain yang memudahkan pergerakan mereka untuk melakukan aktiviti kehidupan seharian mereka seperti membeli-belah, bekerja, berekreasi dan lain-lain dalam satu kawasan yang sama.

Bagi bandar Eager, Arizona (2005)<sup>13</sup>, mereka memberikan definisi “kegunaan bercampur” sebagai gabungan pelbagai kegunaan seperti pejabat, perumahan, komersil dan institusi dalam satu bangunan ataupun satu tapak. Gabungan tersebut memerlukan integrasi reka bentuk fizikal dengan fungsinya yang koheren. Justeru, integrasi tersebut akan menunjukkan hubungkait antara reka bentuk fizikal dengan fungsinya yang mempunyai kesignifikannya dalam sesebuah projek pembangunan.

---

<sup>12</sup> Steve Surprenant (2006). *Mixed-Use Urban Sustainable Development Through Public-Private Partnerships*. (dipetik pada 20/8/06)  
[http://ncppp.org/resources/papers/surprenant\\_development.pdf](http://ncppp.org/resources/papers/surprenant_development.pdf)

<sup>13</sup> *Glossary of Town of Eager General Plan*. The Town of Eager, Arizona (dipetik pada 20/8/06)  
[http://eagar.com/General\\_Plan/glossary.htm](http://eagar.com/General_Plan/glossary.htm)

## 2.2.2 PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR

Sementara itu, Urban Land Institution (1976)<sup>14</sup> memberikan definisi “pembangunan kegunaan bercampur” sebagai projek harta tanah yang secara relatifnya adalah berskala besar dengan mempunyai ciri-ciri tertentu, iaitu mengandungi tiga atau lebih kegunaan yang saling signifikan dengan menghasilkan keuntungan seperti perumahan, komersil, pejabat, perhotelan dan rekreasi. Kegunaan tersebut adalah saling berhubungkait dan menyokong antara satu sama lain dalam satu projek pembangunan yang telah dirancang dengan baik dan teliti. Komponen dalam projek pembangunan kegunaan bercampur harus mempunyai integrasi antara fungsi dengan fizikalnya yang saling signifikan. Maka, ini membolehkan penggunaan ruang tanah yang intensif dengan mempunyai hubungan laluan pejalan kaki yang efisien dan tidak terhalang. Pada masa yang sama, pembangunan yang dijalankan adalah seiring dengan pelan pembangunan yang koheren dengan merujuk kepada kawalan pembangunan serta piawaian perancangan yang dibenarkan seperti jenis dan skala kegunaan, densiti pembangunan dan lain-lain perkara yang berkaitan dengan perancangan.

Daripada beberapa definisi di atas, dapat disimpulkan bahawa sama ada pembangunan kegunaan bercampur ataupun kegunaan bercampur adalah masing-masing menekankan kegunaan yang pelbagai dan saling berhubungkait antara satu sama lain untuk mewujudkan integrasi antara fungsi dengan reka bentuk fizikalnya yang signifikan dalam satu kawasan yang sama supaya memudahkan pergerakan penduduk untuk melakukan aktiviti kehidupan sehariannya, mengandungi hubungan laluan pejalan kaki yang efisien, meliputi kegunaan perumahan yang turut serta dalam kombinasi tersebut dan perancangan pembangunan yang teliti dan koheren.

---

<sup>14</sup> Robert E. Witherspoon, Jon P. Abbett dan Robert M. Gladstone. (1976) *Mixed-Use Developments: New Ways of Land Use*. Washington, DC: Urban Land Institution. ms 6 – 8.

### 2.2.3 PEMBANGUNAN

Menurut Michael Todaro (1977)<sup>15</sup>, “pembangunan” merupakan satu proses yang mempunyai dimensi yang pelbagai dengan melibatkan penyusunan dan orientasi semula keseluruhan sistem ekonomi dan sosial. Tambahan pula, pembangunan bukan sahaja berupaya meningkatkan pendapatan dan pengeluaran, malah melibatkan perubahan radikal dalam institusi sosial, struktur pentadbiran, budaya dan adat resam serta kepercayaan masyarakat.

Sementara itu, Rahimah Abdul Aziz (2001)<sup>16</sup> berpendapat “pembangunan” adalah oleh manusia dan juga untuk manusia sendiri. Pembangunan seharusnya berjaya mengurangkan masalah-masalah sosial dan meningkatkan taraf hidup masyarakat secara keseluruhan. Ini meliputi memenuhi keperluan masyarakat seperti keselamatan, menyediakan peluang pekerjaan, kemudahan pendidikan yang lebih baik, menekankan nilai kesusilaan dan sikap, perkembangan pemikiran dan sebagainya, di samping meningkatkan jumlah pendapatan. Secara keseluruhannya, pembangunan seharusnya membawa maksud pencapaian, kepuasan dan kebebasan. Pembangunan tidak akan tercapai sekiranya objektif pembangunan adalah bertentangan dengan kepentingan pihak sasaran.

---

<sup>15</sup> Michael Todaro. (1977). *Economic Development In The Third World*. New York: Longman Press. ms 61 – 62.

<sup>16</sup> Rahimah Abdul Aziz. (2001). *Pengantar Sosiologi Pembangunan*. Kuala Lumpur: Dewan Bahasa dan Pustaka. ms. 60 & 153.

## 2.2.4 BANDAR

Rahimah Abdul Aziz (2001) memberi definisi “bandar” sebagai hasil daripada proses pembandaran. Proses tersebut melibatkan satu perubahan sosial yang penting dalam masyarakat yang menunjukkan sebahagian penduduknya mengalami satu kehidupan yang berbeza daripada satu bahagian dengan bahagian yang lain. Perbandaran merupakan satu proses perkembangan dan corak kehidupan dalam bandar. Perkembangan bandar berlaku dari segi pertambahan penduduk, keluasan kawasan dan kegiatan yang berkaitan dengan perdagangan, pemiagaan, perkhidmatan, perindustrian dan perubahan sosial penduduk bandar.

## 2.3 KONSEP PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR

Dewasa ini, konsep pembangunan kegunaan bercampur semakin digunakan secara meluas dalam bidang perancangan dan pembinaan. Istilah-istilah yang sering dikaitkan dengan pembangunan kegunaan bercampur adalah seperti “*Smart Growth*”, “*New Urbanism*”, “*live-work-play environment*”, “*city-within-a-city*”, dan sebagainya yang telah menjadi sebahagian daripada bahasa kita (Katheryn Hayes Tucker, 2006).<sup>17</sup> Sejak akhir abad ke-20, para perancang bandar serta ahli profesional yang lain telah berpendapat bahawa konsep pembangunan kegunaan bercampur telah membawa kebaikan dan perubahan kepada bandar-bandar di Amerika Syarikat yang mengalami kemerosotan (Wikipedia).<sup>18</sup>

<sup>17</sup>Katheryn Hayes Tucker. (2006). In Search Of Livability. *Georgia Trend*. Norcross: Sep 01, 2006. Vol. 22, Iss. 1, ms 62.  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=1123481341&sid=2&Fmt=3&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

<sup>18</sup> *Mixed-use development*. Wikipedia, the free encyclopedia (dipetik pada 20/8/06)  
[http://en.wikipedia.org/wiki/Mixed-use\\_development](http://en.wikipedia.org/wiki/Mixed-use_development)

Menurut Urban Land Institution (1976)<sup>19</sup>, elemen dalam konsep pembangunan kegunaan bercampur yang asal meliputi tiga ciri, iaitu terletak di pusat bandar, kawasan komersil di pinggir bandar dan kawasan perumahan yang luas. Ketiga-tiga ciri tersebut adalah saling berhubungkait dan berintegrasi untuk mewujudkan persekitaran yang menjanakan daya hidup bandar. Kawasan pusat bandar terdiri daripada blok-blok bangunan mega yang mempunyai integrasi kegunaan secara menegak dalam bangunan tersebut. Tidak terkecuali juga kawasan lapang merupakan sebahagian daripada kawasan pusat bandar yang berperanan menjayakan kawasan pusat bandar seperti meningkatkan daya hidup bandar dan pembaharuan bandar.

Di samping itu, konsep pembangunan kegunaan bercampur juga menekankan komersil di kawasan pinggir bandar dengan adanya pusat membeli-belah yang berperanan memajukan kawasan bandar tersebut. Ini akan disokong oleh kewujudan ruang awam dan persekitaran untuk kegunaan pengguna dan pejalan kaki, kemudahsampaian pengangkutan dan mempunyai pemisahan laluan pejalan kaki dengan laluan kenderaan. Sehubungan itu, perkelompokan komersil dan peruncitan di kawasan yang sama akan menjana sinergi yang maksimum di kalangan peniaga. Perkelompokan komersil akan mewujudkan persaingan antara para peniaga masing-masing untuk meningkatkan perkhidmatan mereka. Maka, pengguna berpeluang menikmati kemudahan yang bertaraf tinggi, di samping memenuhi keperluan mereka.

Pada masa yang sama, kawasan perumahan yang luas juga ditekankan sebagai sebahagian daripada konsep pembangunan kegunaan bercampur. Pergabungan pelbagai jenis perumahan yang berdensiti tinggi membolehkan perkongsian ruang

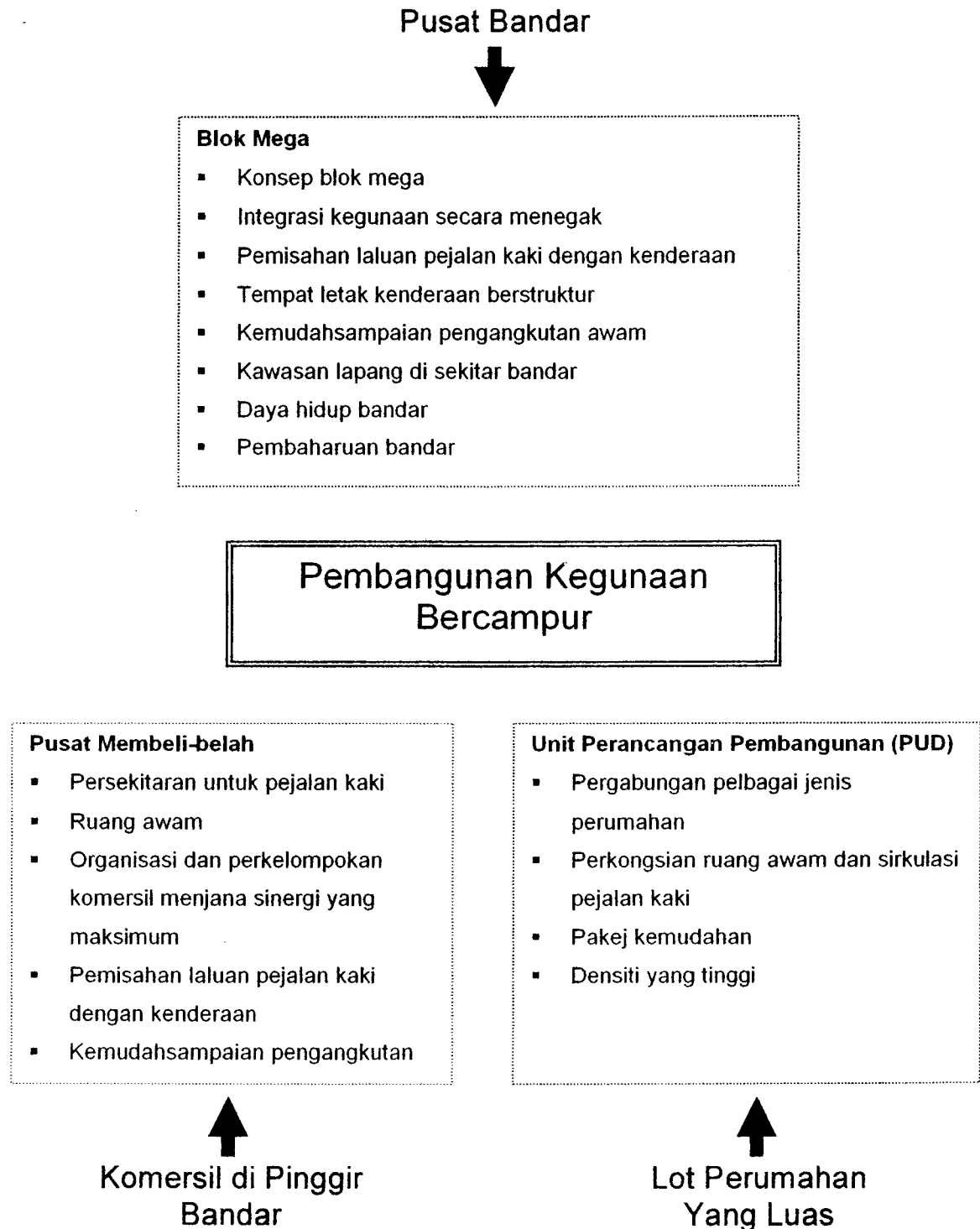
---

<sup>19</sup> Robert E. Witherspoon, Jon P. Abbett dan Robert M. Gladstone. (1976). *Mixed-Use Developments: New Ways of Land Use*. Washington, DC: Urban Land Institution. ms 41.



awam dan pakej kemudahan yang disediakan antara kejiranan tanpa pembaziran.

(rujuk Rajah 2.1).



Rajah 2.1: Elemen Dalam Konsep Pembangunan Kegunaan Bercampur Yang Asal

(Sumber: Urban Land Institution, 1976, ms 41)

Sejak lahirnya konsep pembangunan kegunaan bercampur, ia telah mengalami perubahan seiring dengan peralihan masa. Menurut Edward A. Tombari (2005)<sup>20</sup>, konsep "*Live-Work*" merupakan sebahagian daripada konsep pembangunan kegunaan bercampur. Konsep ini merupakan tren yang paling dipelopori dalam pembangunan kegunaan bercampur. Tren ini telah bermula sejak tahun 1970-an dan 1980-an apabila kebanyakan kilang dan gudang di kawasan pusat bandar ditukar kegunaannya kepada lot perumahan. Di samping itu, Debra Hazel (2006)<sup>21</sup> menyatakan gabungan perumahan serta elemen-elemen lain seperti kemudahan hiburan dan rekreasi dalam kawasan pembangunan kegunaan bercampur akan membantu mencapai matlamat pembangunan yang bertujuan membentuk kejiranan yang berdinamik dan memenuhi keperluan semua pengguna.

Oleh itu, konsep pembangunan kegunaan bercampur dinyatakan sebagai konsep "*live, work, play and shop*" dalam satu kawasan yang sama dengan kombinasi pelbagai kegunaan (Barbara Horwitz-Bennett, 2006).<sup>22</sup> Ia menekankan perletakan kegunaan yang berhampiran antara satu sama lain. Konsep "*live, work, play and shop*" bertujuan membolehkan penduduk bandar melakukan semua aktiviti hariannya dalam satu kawasan yang sama tanpa melakukan pergerakan yang jauh ke kawasan lain (Diana Mosher, 2006).<sup>23</sup> Keadaan ini akan disokong oleh kemudahan dan reka

---

<sup>20</sup> Edward A. Tombari. (2005). *Smart Growth, Smart Choices Series: Mixed-Use Development*. National Association of Home Builders. [http://www.nahb.org/fileUpload\\_details.aspx?contentID=39196](http://www.nahb.org/fileUpload_details.aspx?contentID=39196)

<sup>21</sup> Debra Hazel. (2006). *Multi-Dimensional Retail. Chain Store Age*. New York: Aug 2006. Vol.82, Iss. 8; ms. 134. <http://proquest.umi.com/pqdweb?did=1096384391&sid=2&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

<sup>22</sup> Barbara Horwitz-Bennett. (2006). *A Balanced Mix. Consulting - Specifying Engineer*. Denver: Jul 2006. Vol.40, Iss. 1; ms. 24 <http://proquest.umi.com/pqdweb?did=1084165861&sid=2&Fmt=3&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

<sup>23</sup> Diana Mosher. (2006). *Live, Work, Play In Southwest Florida*. Multi-Housing News. San Francisco: Aug 2006. Vol. 41, Iss. 8, ms 21. <http://proquest.umi.com/pqdweb?did=1105037531&Fmt=3&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

bentuk bandar untuk pengguna dan pejalan kaki seperti laluan pejalan kaki, kemudahsampaian, lanskap yang cantik dan sesuai serta reka bentuk bangunan yang baik untuk memenuhi kriteria tersebut (Phillip J. Shinbein, 1997; Edward A. Tombari, 2005; Barbara Horwitz-Bennett, 2006).<sup>24</sup>

## 2.4 IMPLIKASI PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR

Pembangunan kegunaan bercampur akan mewujudkan satu kawasan tumpuan orang ramai yang secara langsungnya akan meningkatkan daya hidup bandar. Kawasan kegunaan bercampur yang mempunyai aktiviti hiburan dan membeli-belah menggalakkan penumpuan pengguna di kawasan tersebut. Kawasan yang berupaya menarik orang ramai itu secara langsung akan menjadi tarikan tumpuan perniagaan. Oleh itu, kawasan tersebut akan aktif sepanjang masa kerana aktiviti ekonomi dan hiburan yang dijalankan sepanjang masa. Pada masa yang sama, pembangunan kegunaan bercampur akan menjadikan jalan, ruang awam dan aktiviti peruncitan di sepanjang laluan pejalan kaki sebagai tempat pertemuan orang ramai. Ini secara langsung akan menghasilkan satu persekitaran yang menggalakkan interaksi sosial antara orang ramai, di samping memenuhi keperluan mereka. Selain itu, kawasan yang menjadi tumpuan orang dapat mengelakkan berlakunya masalah jenayah dan

---

<sup>24</sup> Phillip J. Shinbein. (1997). Multimodal Approaches To Land Use Planning. *Institute of Transportation Engineers. ITE Journal*. Washington: Mar 1997. Vol. 67, Iss. 3; ms. 26  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=11422619&sid=5&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

Edward A. Tombari. (2005). *Smart Growth, Smart Choices Series: Mixed-Use Development*. National Association of Home Builders.  
[http://www.nahb.org/fileUpload\\_details.aspx?contentID=39196](http://www.nahb.org/fileUpload_details.aspx?contentID=39196)

Barbara Horwitz-Bennett. (2006). A Balanced Mix. *Consulting - Specifying Engineer*. Denver: Jul 2006. Vol.40, Iss. 1; ms. 24  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=1084165861&sid=2&Fmt=3&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

seterusnya meningkatkan taraf keselamatan di kawasan tersebut (Jill Grant, 2002; Katheryn Hayes Tucker, 2006).<sup>25</sup>

Selain itu, pembangunan kegunaan bercampur bukan sahaja akan membawa kebaikan dari segi ekonomi dan sosial, bahkan membawa keuntungan kepada ekonomi negara. Guna tanah yang berdekatan dengan kawasan perumahan akan meningkatkan nilai harta tanah yang seterusnya meningkatkan hasil kutipan cukai bagi kerajaan. Kegunaan bercampur juga akan menghasilkan populasi yang besar kerana pelbagai lapisan masyarakat dapat tinggal bersama-sama dalam satu kawasan kejiranan yang terdiri daripada pelbagai jenis perumahan. Keadaan ini membolehkan perkongsian kemudahan infrastruktur antara orang ramai dan penggunaan secara maksimum. Oleh itu, senario sedemikian dapat menjimatkan kos penyediaan kemudahan supaya tiada pembaziran (Jill Grant, 2002; Edward A. Tombari, 2005).<sup>26</sup>

Di samping itu, pembangunan kegunaan bercampur bertujuan meletakkan tempat kerja dan aktiviti peruncitan dalam kawasan yang berhampiran dengan kawasan perumahan. Ini secara langsung akan menekankan reka bentuk yang menggalakkan penggunaan pengangkutan awam dan berjalan kaki. Keadaan sedemikian akan mengurangkan trip perjalanan bagi kenderaan bermotor dan seterusnya mengurangkan kesesakan jalan. Korisep pembangunan kegunaan bercampur bukannya bermakna menghalang kemasukan kenderaan bermotor ke kawasan tersebut tetapi sebaliknya ia menekankan pembangunan yang berteraskan aktiviti

<sup>25</sup> Jill Grant. (2002). Mixed Use In Theory and Practice: Canadian Experience With Implementing A Planning Principle. American Planning Association. *Journal Of The American Planning Association*. Chicago: Winter. Vol. 68, Iss. 1, ms 71 – 84  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=105484621&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

Katheryn Hayes Tucker. (2006). In Search Of Livability. *Georgia Trend*. Norcross: Sep 01, 2006. Vol.22, Iss. 1; ms. 62  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=1123481341&sid=2&Fmt=3&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

<sup>26</sup> Edward A. Tombari. (2005). *Smart Growth, Smart Choices Series: Mixed-Use Development*. National Association of Home Builders.  
[http://www.nahb.org/fileUpload\\_details.aspx?contentID=39196](http://www.nahb.org/fileUpload_details.aspx?contentID=39196)

berjalan kaki dan penggunaan pengangkutan awam (Phillip J. Shinbein, 1997; Jill Grant, 2002; Edward A. Tombari, 2005; Diana Mosher, 2006).<sup>27</sup>

## 2.5 PEMBANGUNAN KEGUNAAN BERCAMPUR DAN PEMBANGUNAN BANDAR

Secara keseluruhannya, konsep pembangunan kegunaan bercampur membawa pelbagai implikasi yang meningkatkan daya hidup bandar dan seterusnya membawa kebaikan kepada para pengguna sendiri. Peningkatan daya hidup bandar telah membuka peluang kepada pelabur dan pengusaha untuk menjana aktiviti ekonomi di kawasan yang berperanan sebagai tumpuan orang ramai. Selain itu, pembangunan kegunaan bercampur juga bermaksud mewujudkan persekitaran yang selesa didiami dengan peningkatan taraf keselamatan sekitar. Menurut Urban Land Institution (1976), kesan-kesan sedemikian akan mempercepatkan proses pembangunan di bandar. Ini adalah kerana integrasi pelbagai kegunaan dalam sesebuah kawasan akan meningkatkan nilai pelaburan di sekitar kawasan tersebut.<sup>28</sup> Oleh itu, kajian penyelidikan ini akan membincangkan pembangunan kegunaan bercampur sebagai satu alternatif untuk membangunkan bandar.

---

<sup>27</sup> Phillip J. Shinbein. (1997). *Multimodal Approaches To Land Use Planning*. *Institute of Transportation Engineers. ITE Journal*. Washington: Mar 1997. Vol. 67, Iss. 3; ms. 26  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=11422619&sid=5&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

Edward A. Tombari. (2005). *Smart Growth, Smart Choices Series: Mixed-Use Development*. National Association of Home Builders.  
[http://www.nahb.org/fileUpload\\_details.aspx?contentID=39196](http://www.nahb.org/fileUpload_details.aspx?contentID=39196)

Jill Grant. (2002). *Mixed Use In Theory and Practice: Canadian Experience With Implementing A Planning Principle*. American Planning Association. *Journal Of The American Planning Association*. Chicago: Winter. Vol. 68, Iss. 1, ms 71 – 84  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=105484621&Fmt=4&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

Diana Mosher. (2006). *Live, Work, Play in Southwest Florida*. Multi-Housing News. San Francisco: Aug 2006. Vol. 41, Iss. 8, ms. 21  
<http://proquest.umi.com/pqdweb?did=1105037531&Fmt=3&clientId=27905&RQT=309&VName=PQD>

<sup>28</sup> Robert E. Witherspoon, Jon P. Abbett dan Robert M. Gladstone. (1976). *Mixed-Use Developments: New Ways of Land Use*. Washington, DC: Urban Land Institution. ms 13.

Menurut Rahimah Abdul Aziz (2001), pembangunan bandar bermaksud peningkatan taraf hidup dan kualiti hidup masyarakat dengan memenuhi keperluan mereka seperti dari segi peningkatan taraf keselamatan, penyediaan peluang pekerjaan, kemudahan awam dan infrastruktur yang menyeluruh, di samping meningkatkan jumlah pendapatan mereka. Pada masa yang sama, penjana aktiviti ekonomi di kawasan tumpuan orang ramai bertindak sebagai pusat kepada aktiviti masyarakat. Menurut Kamarudin Ngah dan Rahmat Azam Mustafa (1991)<sup>29</sup>, proses pembangunan ekonomi mula kelihatan apabila wujudnya daya tarikan penumpuan di kawasan-kawasan bandar dan metropolitan. Oleh itu, kawasan pembangunan kegunaan bercampur yang menjadi tumpuan orang ramai akan berupaya menjana aktiviti ekonomi dan seterusnya menghasilkan peluang pekerjaan yang banyak bagi memenuhi keperluan pengguna. Peluang pekerjaan yang ditawarkan membolehkan masyarakat mempunyai pendapatan yang tetap dan seterusnya berupaya menikmati kehidupan yang lebih baik. Justeru, pembangunan kegunaan bercampur berperanan dalam mempengaruhi pembangunan ekonomi dan sosial masyarakat yang seterusnya meningkatkan pembangunan bandar.

---

<sup>29</sup> Kamarudin Ngah dan Rahmat Azam Mustafa. (1991). *Pengenalan Perancangan Pembangunan Wilayah*. Pulau Pinang: Penerbit Universiti Sains Malaysia. ms 9 – 20.

## 2.6 RUMUSAN

Secara teoritikalnya, kegunaan bercampur merupakan integrasi pelbagai kegunaan yang membolehkan pengguna melakukan aktiviti kehidupan sehariannya dalam satu kawasan yang sama. Ini secara langsung akan mewujudkan satu persekitaran yang selesa dan berteraskan pejalan kaki (*people-friendly and walkability*). Pembangunan yang mewujudkan peluang pekerjaan akan menjamin penduduk supaya mempunyai pendapatan yang tetap. Ini membolehkan mereka berupaya berbelanja untuk menikmati kemudahan serta persekitaran yang lebih baik dan seterusnya meningkatkan taraf hidup mereka. Maka, keperluan sosial penduduk adalah saling berhubungkait dengan sektor ekonomi bandar. Ini menunjukkan implikasi yang dihasilkan daripada pembangunan kegunaan bercampur adalah berbentuk meningkatkan keperluan sosial, ekonomi dan persekitaran bandar. Secara keseluruhannya, konsep pembangunan kegunaan bercampur boleh dikatakan merupakan satu strategi untuk membangunkan bandar.